

ZAC Ivry Confluences

Développement économique et locaux d'activité productive

4 MARS 2024



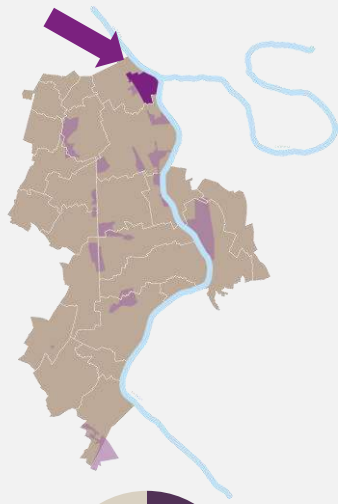
Ordre du jour

- Développement économique à l'échelle de la ZAC Ivry Confluences
 - La ZAC Ivry Confluences
 - Les chiffres clés
 - Polarités économiques ciblées
 - Principales avancées 2023
- Démarche auprès des entreprises d'Ivry Port
 - Propositions de relocalisation
 - Méthodologie
- Locaux d'activités développés
 - Locaux d'activités diversifiés
 - Locaux disponibles à court et moyen terme
 - Zoom sur Sagep 1
- Témoignage du collectif « Le 12 »

Le développement économique à l'échelle de la ZAC Ivry Confluences

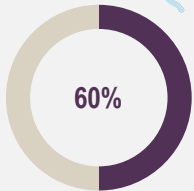
La ZAC Ivry Confluences

Le projet global

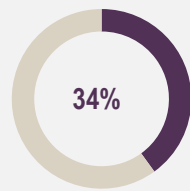


985 000 m²
de surface
programmée

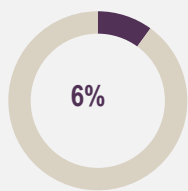
- Bureaux : 235 000 m²
- Activité : 100 000 m²
- Commerces : 5 000 m²



585 000 m²
de logements



340 000 m² de
bureaux, activités
et commerces



60 000 m²
d'équipements



Chiffres clés



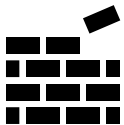
- **Activités impactées** : 72 TPE et PME

- **Entreprises relocalisées**, depuis 2016 :

- A Ivry-sur-Seine : Studio Kremlin, Maximum, Plateforme du bâtiment, Cedap, Comiro, StuDio, Mannes, Paquet Fontaine

- **Surfaces d'activité créée au sein de la ZAC** :

- **Activité** : 120 000 m²
> 17 000 m² livrés - 50 000 m² dans les prochaines années.
- **Bureaux** : 130 000 m²
> 5 000 m² livrés - 71 000 m² dans les prochaines années.
- **Commerces** : 16 000 m²
> 7000 m² livrés (dont 3 500 en 2023).



PAQUET FONTAINE
GRUPE GA

Le collectif 12



Actiondecors
Maxime Girard



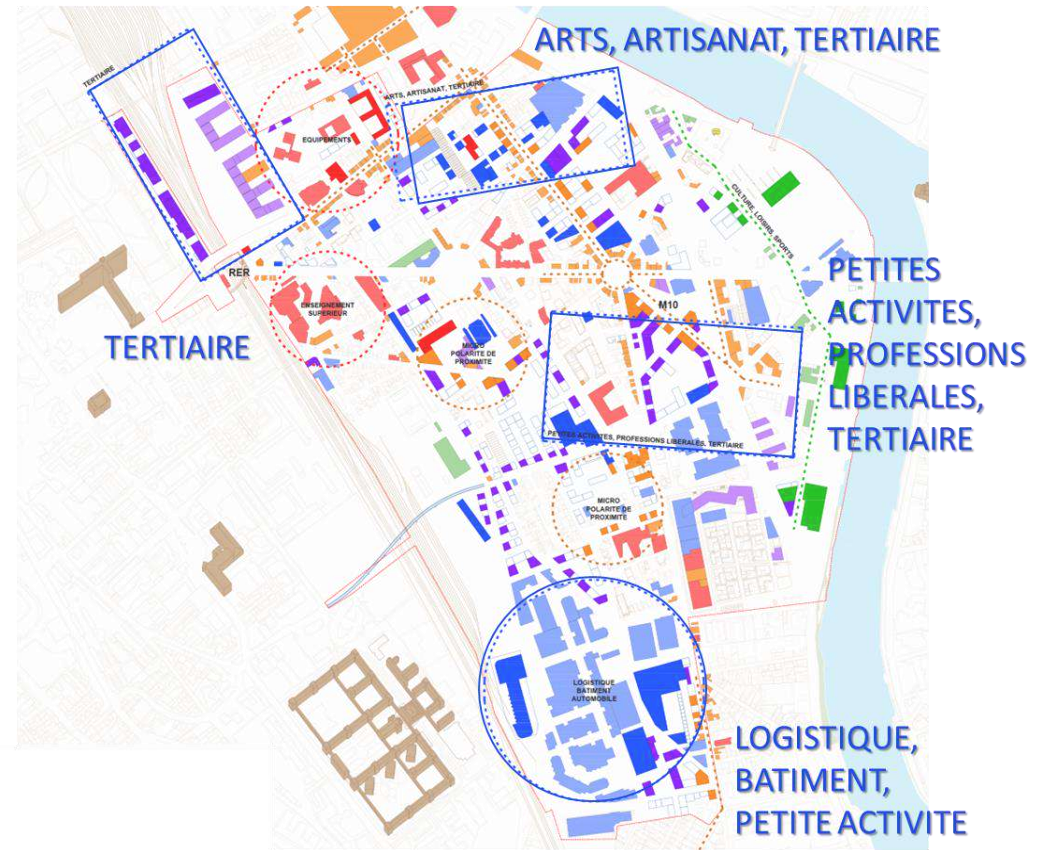
COCO&RICO



Paris Printery

Polarités économiques ciblées

- **Identification de polarités au sein de la ZAC :**
 - **Polarité tertiaire et d'activités** à rez-de-chaussée autour de la gare RER
 - **Polarité tournée autour de l'audiovisuel, média, culture, art et artisanat**, organisée autour de l'îlot Avenir, du Studio Kremlin, et au sein de l'îlot BHV ;
 - **Pôle mixte de petites activités, professions libérales et tertiaire** autour de l'îlot Gambetta ;
 - **Pôle logistique, bâtiment et automobile** constitué autour de la Halle Witchiz et au sein du parc Mûre, qui intégrerait notamment des acteurs du réemploi ;
- **Des locaux d'activités intégrés à RDC des programmes de logements ou dans des programmes spécifiques.**



Les principales avancées 2023

Yuri : Patriarche, 1er bâtiment tertiaire de la ZAC, 3 000 m². Livré début 2023

Ivrywood : Studio Kremlin et Alios Développement, 8 000 m² (4 plateaux de tournage, un food-court, et un incubateur des métiers de l'audiovisuel). Livraison fin 2023.

La Fabrik : JC Decaux, 7 200 m² de bureaux et commerces. Livraison 2024.

Îlot Sernam : 50 000 m² tertiaire, à réaliser par Emerige et la CDC. Travaux engagés en 2023 pour la livraison d'une première tranche de 30 000 m².

Îlot BHV : RIVP, Hôtel d'activités 8 000 m² + 9 000 m² de bureaux. Livraison fin 2025

Halle SAGEP : L'usine des R, site vitrine d'économie circulaire. Groupement d'entreprises portant le projet de revitalisation de ces halles et leurs abords (4 000 m²). Livraison : 2025.

SAGEP 1 : Relocalisation sur 3 500 m². Livraison Fin 2026 - 2027.



Yuri



IvryWood



La Fabrik



Îlot Sernam



Hôtel d'activité RIVP



Halle SAGEP



SAGEP 1

Démarche auprès des entreprises d'Ivry Port

Propositions de relocalisation

- **Recensement des entreprises impactées et recueil de leur condition d'occupation :**
 - Une identification précise des activités impactées réalisée lors de l'engagement des procédures administratives et négociations d'acquisition immobilière.
- **Temporalité opérationnelle de développement du projet :**
 - Offre de locaux disponibles selon le calendrier de développement de la ZAC.
- **Intérêt de l'entreprise pour une réimplantation :**
 - Sur Ivry Port, la Ville d'Ivry ou à l'échelle du Territoire.

Méthodologie

- **Anticipation et de recensement en amont des entreprises au regard des besoins de libération foncière :**
 - Recensement des entreprises en amont en lien avec l'EPT.
 - Identification par Sadev 94 des parcelles dont le développement opérationnel et donc la libération foncière par les entreprises doit être engagée sous 2 à 3 ans.
- **Rencontre des entreprises impactées avec une approche et une méthodologie plus spécifique pour les activités titulaires d'un contrat de bail commercial :** étude au cas par cas, en fonction de la temporalité de la maîtrise foncière (Sadev-EPT).
- **Veille du marché immobilier de locaux d'activité à louer ou à céder,** avec notification de propositions de relocalisation sur les actifs identifiés au sein de la ZAC, du territoire Ivryen ou du territoire du GOSB.

Locaux d'activités développés

Des locaux d'activités diversifiés

- **Hôtels d'activités** : Hôtels d'activités RIVP (BHV), Bellevilles (Hors ZAC), Halle Witchiz (Mannes), Halle Rigaud, Halles IvryWood, Maximum, Halle Sagep.
- **Locaux à rez-de-chaussée**, dans les prochaines années : 4E, 4G, Avenir, Croi'sens, Gambetta



Les locaux d'activités disponibles à court et moyen terme

- Halle Witchiz
 - Location d'ateliers au sein d'une halle patrimoniale rénovée.
 - Loyer de 160 €/m² env. Commercialisation finalisée début 2024.
- Hôtel d'activités Belleville (impasse Prudhon – hors ZAC) :
 - Location de 9 espaces de 80 à 250 m² (bureaux/stockage/ateliers).
 - Loyers Ateliers entre 108 et 125€/m²/an . Reste 250 m².
- Hôtel d'activités RIVP
 - Location de plateaux d'activités de taille variable.
 - Livraison T2 2025.
- Halle Rigaud :
 - Bureaux et artisanat. Livraison 2026.
- Sagep 1
 - Surface locative 1 300 m² divisible de 50 à 100 m², dédiés à des TPE.
 - Livraison en 2027.
- Halle Sagep
 - Acquis en propre pour d'activité productive, une partie reste à affecter.



Halle Witchiz

- 4E et 4G :
 - Local de 1 000 m².
 - Locaux de 100 à 300 m².
 - Livraison 2026
- CROI'SENS :
 - 1 000 m² à destination Artisanat – ESS autour du bien-être.
 - Livraison 2026.



- Hôtel d'activité BHV (RIVP)
- Activités ESS « Bien-être » (Croi'sens)
- Halle Rigaud
- Hôtel d'activité Prudhon (Belleville)
- Halle Witchiz
- 4E - Locaux à Rez-de-chaussée
- 4G - Locaux à Rez-de-chaussée
- Halle Sagep
- Sagep 1

Zoom sur SAGEP 1

Au stade études préliminaires,

- Entreprise implantée à Ivry souhaitant rassembler son activité sur un seul site.
- Développement d'un socle productif sur 3 niveaux d'une surface totale de 3 500 m²
- 2 000 dédiés à un hôtel d'activité (petites cellules 100 m² environ dédiées TPE).
- Aire de chargement en sous-sol avec quai de déchargement, mutualisation des communs.



Témoignage du collectif « Le 12 »